



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)  
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1115]

नई दिल्ली, शुक्रवार, सितम्बर 22, 2006/भाद्र 31, 1928

No. 1115]

NEW DELHI, FRIDAY, SEPTEMBER 22, 2006/BHADRA 31, 1928

शहरी विकास मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 22 सितम्बर, 2006

का.आ. 1591(अ).—यतः दिल्ली मास्टर प्लान-2001 में केन्द्र सरकार का जिन कुछ संशोधनों को करने का प्रस्ताव था उन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसार दिनांक 21 जुलाई, 2006 के सं. का.आ. 1160(अ) के तहत सार्वजनिक सूचना के रूप में भारत के राजपत्र, असाधारण में प्रकाशित किया गया था जिसमें उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उप-धारा (3) के तहत यथा अपेक्षित उक्त नोटिस की तारीख के तीस दिन के भीतर आपत्तियाँ और सुझाव आमंत्रित किए गए थे;

- यतः प्रस्तावित संशोधनों के बारे में प्राप्त आपत्तियों और सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा संगत नियमों के तहत विधिवत गठित जांच बोर्ड द्वारा विचार किया गया था और प्राधिकरण ने उक्त बोर्ड की रिपोर्ट पर विचार करने के पश्चात, दिल्ली मास्टर प्लान 2001 में, उक्त सार्वजनिक सूचना में यथा उल्लिखित संशोधन की, कुछ परिवर्तनों के साथ सिफारिश की है;
- और यतः केन्द्र सरकार ने मामले के सभी संगत पहलुओं पर ध्यानपूर्वक विचार करने के पश्चात दिल्ली मास्टर प्लान 2001 को संशोधित करने का निर्णय लिया है ;
- अतः अब उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उपधारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार, भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से उक्त दिल्ली मास्टर प्लान 2001 में एतद्वारा निम्नलिखित संशोधन करती है:-

**संशोधन:**

दिनांक 23 जुलाई, 1998 के भारत की राजपत्र अधिसूचना के द्वारा यथा संशोधित दिनांक 1 अगस्त, 1990 के भारत के राजपत्र के अंग्रेजी पाठ के पृष्ठ 159 पर (दायीं तरफ), दिनांक 23 जुलाई, 1998 की उक्त अधिसूचना में निर्धारित मानदण्डों के संशोधन में रिहायशी भूखण्ड विकास(001) के संबंध में निम्नलिखित विकास मानदण्डों को प्रतिस्थापित किया जाएगा और ये निम्नलिखित निबंधनों और शर्तों के अधीन होंगे :-

**रिहायशी भूखण्ड विकास(001)**

क्र०सं०	भूखण्ड का क्षेत्रफल(वर्ग मीटर) (1)	अधिकतम भूमि कवरेज %	अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)	अधिकतम ऊँचाई मीटर में
1	32 से कम	90(2)	350	15
2	32 से अधिक 50 तक	90(2)	350	15
3	50 से अधिक 100 तक	90(2)	350	15
4	100 से अधिक 250 तक	75(3)	300(3)	15
5	250 से अधिक 500 तक	75	225	15
6	500 से अधिक 1000 तक	50	150	15
7	1000 से अधिक 1500 तक	40	120	15
8	1500 से अधिक 2250 तक	40	120	15
9	2250 से अधिक 3000 तक	40	120	15
10	3000 से अधिक 3750 तक	40	120	15
11	3750 से अधिक	40	120	15

**नोट:**

- क्षेत्र को वर्ग गज से वर्ग मीटर में परिवर्तित करने से उत्पन्न भूखण्ड आकार में 2% तक की विभिन्नता की अनदेखी करने तथा नीचे दिए गए पैरा (ii) के अनुसार भूखण्ड आकार की निम्नतर श्रेणी के लिए लागू मानदण्डों की अनुमति प्रदान करने हेतु संबंधित स्थानीय निकाय सक्षम होगा।
- इस अधिसूचना में दिए गए प्रभारों का भुगतान करने पर इस अधिसूचना की तारीख को पहले से यथा मौजूद निर्माण के नियमितिकरण के लिए 100% भूमि कवरेज किया जा सकता है।
- 100 से 175 वर्ग मीटर तक के आकार के भूखण्ड के संबंध में इस अधिसूचना में दिये गए प्रभारों का भुगतान करने पर इस अधिसूचना की तारीख को यथा मौजूद निर्माण के नियमितिकरण के लिए 100 प्रतिशत तल कवरेज और 350 तल क्षेत्र अनुपात पात्र होगा।

**शर्तें और निबंधन**

- (i) जब तक स्थानीय निकाय द्वारा अवस्थापना और सेवाओं को बढ़ाया नहीं जाता तथा क्षेत्र की ले-आउट योजना और सेवा योजना का तदनुसार उन्नयन नहीं किया जाता, तब तक दिनांक 15 मई, 1995 की अधिसूचना के अन्तर्गत अनुमेय रिहायशी इकाइयों से अधिक किसी अतिरिक्त रिहायशी इकाई की अनुमति नहीं दी जायेगी। इसलिए, आवेदक, भूखण्ड स्वामी/आवंटी को इस आशय की वचनबद्धता देनी होगी कि दिनांक 15 मई, 1995 की अधिसूचना के तहत अनुमेय रिहायशी इकाई से अधिक कोई अतिरिक्त रिहायशी इकाई सृजित नहीं की गई है अथवा सृजित की जानी है।
- (ii) किसी श्रेणी के किसी भी भूखंड में अनुमेय कुल कवरेज तथा तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) अगली निम्नतर श्रेणी में सबसे बड़े भूखंड के लिए अनुमेय और उपलब्ध, कवरेज तथा तल क्षेत्र अनुपात से कम नहीं होगा।
- (iii) भूखंडों का उप विभाजन अनुमत्य नहीं है। तथापि, यदि एक रिहायशी भूखंड में एकसे अधिक भवन हैं तो निर्मित क्षेत्र तथा सभी ऐसे भवनों के तल कवरेज का योग उस भूखंड में निर्मित क्षेत्र तथा अनुमत्य तल कवरेज से अधिक नहीं होगा।
- (iv) मेजनीन तल तथा सर्विस तल, यदि निर्मित किया गया हो तो उसे तल क्षेत्र अनुपात में गिना जाएगा।
- (v) भूखंड विकास के मामले में यदि बेसमेंट का निर्माण किया गया है तो वह तल क्षेत्र अनुपात में शामिल नहीं होगा। बेसमेंट क्षेत्रफल यथा अनुमत्य और स्वीकृत निर्मित क्षेत्र के अनुसार भूतल पर कवरेज से अधिक नहीं बढ़ाया जाएगा लेकिन आंतरिक आंगन (कोर्टयार्ड) तथा शाफ्ट के नीचे के क्षेत्र तक बढ़ाया जा सकता है।
- (vi) रिहायशी भूखंड के भीतर पार्किंग स्थल निम्नलिखित अनुसार मुहैया कराया जाएगा:-  
 क. 250 से 300 वर्ग मीटर तक के भूखंडों में 2 समतुल्य कार स्थान (ईसीएस)  
 ख. 300 वर्ग मीटर से अधिक के भूखंडों में प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक समतुल्य कार स्थान (ईसीएस)
- बशर्त कि यदि किसी भूखंड में उपर्युक्त पार्किंग मानदंडों के अनुसार अनुमेय कवरेज और तल क्षेत्र अनुपात नहीं है तो पूर्ववर्ती श्रेणी के पार्किंग मानदंड अनुमत्य होंगे।
- (vii) यदि पार्किंग के लिए प्रयुक्त गैर-निवास योग्य ऊँचाई (2.4 मीटर से कम) के स्टिल्ट क्षेत्र के साथ भवन निर्मित किया गया है तो ऐसे स्टिल्ट क्षेत्र को तल क्षेत्र अनुपात में शामिल नहीं किया जाएगा बल्कि भवन की ऊँचाई के लिए गिना जाएगा।

- (viii) जब तक अन्यथा निर्धारित न किया जाए तब तक न्यूनतम सैटबैक निम्नलिखित सारणी में दिए अनुसार होगा:-

क्र. सं.	भूखंड का आकार (वर्ग मीटर में)	न्यूनतम सैटबैक (मीटर में)			
		सामने	पृष्ठ	साइड (1)	साइड (2)
1	100 से कम	0	0	0	0
2	100 से अधिक 250 तक	3	0	0	0
3	250 से अधिक 500 तक	3	3	3	0
4	500 से अधिक 2000 तक	6	3	3	3
5	2000 से अधिक 10000 तक	9	6	6	6
6	10000 से अधिक	15	9	9	9

- (क) यदि भूखण्ड में अनुमेय कवरेज उपर्युक्त सैटबैक के साथ नहीं की जाती है तो पूर्ववर्ती श्रेणी के सैटबैक की अनुमति होगी ।
- (ख) भविष्य में निर्माण के मामले में 50 वर्ग मीटर से 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के आवासीय भूखंड में कम से कम 2 मीटर x 2 मीटर खुले आंगन की व्यवस्था की जाएगी ।
- (ix) जो भूखंड स्वामी/आवंटी 23 जुलाई, 1998 की राजपत्र अधिसूचना के अलावा उपर्युक्त मानदंडों के अनुसार अतिरिक्त कवरेज, अतिरिक्त फ्लोर अथवा उसका एक भाग बनाना चाहते हैं, उनसे सरकार द्वारा समय-समय पर अनुमोदित अधिसूचित दरों पर सुधार प्रभार(अथवा अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात प्रभार) लिया जाएगा । यह प्रभार दिनांक 23 जुलाई, 1998 की अधिसूचना द्वारा अनुमेय से अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात और दिनांक 15 मई 1995 की अधिसूचना द्वारा अनुमेय अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात के लिए देय प्रभार से अलग होगा ।
- (x) जो भूखंड स्वामी /आवंटी इस अधिसूचना के अंतर्गत अनुमेय अतिरिक्त कवरेज के संबंध में निर्माण नियमित कराना चाहते हैं, उन्हें उपर्युक्त पैरा (ix) में उल्लिखित सुधार प्रभार के अलावा अर्थदण्ड और सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित प्रशमनकारी (कम्पाउंडिंग) प्रभार का भुगतान करना होगा ।
- (xi) जो भूखंड स्वामी /आवंटी इस अधिसूचना के संबंध में अतिरिक्त ऊंचाई नियमित कराना चाहते हैं, उन्हें उपर्युक्त पैरा (x) में उल्लिखित सुधार प्रभार के अलावा सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित अर्थदण्ड और विशेष प्रशमनकारी (कम्पाउंडिंग) प्रभारों का भुगतान करना होगा ।

- (xii) इस प्रकार से प्राप्त राशि संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा एक एस्क्रो एकाउंट में जमा कराई जाएगी जिसे पार्किंग स्थलों के विकास, सुविधाओं/अवस्थापना को बढ़ाने तथा पर्यावरण सुधार कार्यक्रमों पर खर्च किया जाएगा और इस खाते के आय-व्यय का तिमाही विवरण स्थानीय निकायों द्वारा सरकार को प्रस्तुत किया जाएगा।
- (xiii) सरकारी भूमि पर अतिक्रमण को नियमित नहीं किया जाएगा और स्थानीय निकाय द्वारा अतिरिक्त निर्माण/ऊंचाई के नियमितीकरण के लिए स्वीकृति देने से पहले अतिक्रमण हटाया जाएगा।
- (xiv) अतिरिक्त तल क्षेत्र अनुपात तथा/अथवा ऊंचाई की स्वीकृति अथवा उसे नियमित कराने के इच्छुक प्रत्येक आवेदक को संरचना इंजीनियर से संरचना सुरक्षा का प्रमाणपत्र लेना होगा। यदि इस प्रकार का प्रमाणपत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता अथवा अन्यथा भवन को संरचनात्मक रूप से असुरक्षित पाया जाता है तो संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन स्वामी को एक औपचारिक नोटिस दिया जाएगा कि वे एक उचित निर्धारित अवधि में संरचना की कमियों को सुधार लें अन्यथा संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन को असुरक्षित घोषित कर दिया जाएगा और इसे भवन स्वामी अथवा स्थानीय निकाय द्वारा गिरा दिया जाएगा।

[सं. के-13011/9/2006-डीडी आईबी]

एस. मुखर्जी, अवर सचिव

## MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT

(DELHI DIVISION)

### NOTIFICATION

New Delhi, the 22nd September, 2006

**S.O. 1591(E).**—Whereas certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2001, were published in the Gazette of India, Extraordinary, as Public Notice *vide* No. S.O. 1160(E), dated 21st July, 2006 by the Delhi Development Authority in accordance with the provisions of Section 44 of the Delhi Development Act, 1957 (61 of 1957) inviting objections and suggestions as required by Sub-section (3) of Section 11A of the said Act, within thirty days from the date of the said notice;

2. Whereas the objections and suggestions received with regard to the proposed modifications were considered by a Board of Enquiry duly constituted by Delhi Development Authority under the relevant rules, and the Authority, after having considered the report of the Board, has recommended the modification of the Master Plan 2001, as envisaged in the said public notice, with certain changes;

3. And whereas, the Central Government has, after carefully considering all relevant aspects of the matter, decided to modify the Master Plan for Delhi 2001;

299761/06-2

4. Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 11 A of the said Act, the Central Government hereby makes the following modifications in the said Master Plan for Delhi- 2001 with effect from the date of Publication of this Notification in the Gazette of India.

**Modification:**

On page 159 (RHS) of the Gazette of India dated 1<sup>st</sup> August 1990, as modified vide Gazette of India Notification dated 23<sup>rd</sup> July 1998, the following development control norms shall be substituted in respect of Residential Plotted Development (001) in modification of norms laid down in the said Notification dated 23<sup>rd</sup> July 1998, and subject to the terms and conditions given below:-

**Residential Plotted Development (001)**

Sl. No.	Area of the plot (sqm) (1)	Maximum ground coverage %	Maximum FAR	Maximum height in metres
1	Below 32	90(2)	350	15
2	Above 32 to 50	90 (2)	350	15
3	Above 50 to 100	90 (2)	350	15
4	Above 100 to 250	75 (3)	300 (3)	15
5	Above 250 to 500	75	225	15
6	Above 500 to 1000	50	150	15
7	Above 1000 to 1500	40	120	15
8	Above 1500 to 2250	40	120	15
9	Above 2250 to 3000	40	120	15
10	Above 3000 to 3750	40	120	15
11	Above 3750	40	120	15

**Note:**

1. The local body concerned shall be competent to disregard variation of upto 2% in plot size, arising from conversion of area from sq. yard to sqm and to grant the norms applicable to the lower category of plot size in accordance to para (ii) below.
2. 100 % ground coverage shall be eligible for regularization of construction, already existing as on the date of this notification on payment of charges as given in this notification.
3. 100 % ground coverage and 350 FAR shall be eligible for regularization of construction already existing as on the date of this

notification on payment of charges as given in this notification, in respect plot size between 100 to 175 sqm.

**Terms and conditions:**

- (i) No additional dwelling unit beyond that permissible under notification dated 15<sup>th</sup> May 1995 shall be permitted, unless the infrastructure and services have been augmented by the local body and the lay-out plan and services plan of the area have been accordingly upgraded. The applicant plot owner/ allottee shall therefore have to give an undertaking to the effect that no additional dwelling unit has been or is sought to be created beyond that permissible vide notification dated 15<sup>th</sup> May 1995.
- (ii) The total coverage and FAR permissible in any plot in a category, shall not be less than that permissible and available to the largest plot in the next lower category.
- (iii) Subdivision of plots is not permitted. However, if there are more than one buildings in one residential plot, the sum of the built up area and ground coverage of all such buildings, shall not exceed the built up area and ground coverage permissible in that plot.
- (iv) The mezzanine floor and service floor, if constructed, shall be counted in the FAR.
- (v) Basement in case of plotted development, if constructed, shall not be included in FAR. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor as per permissible and sanctioned built up area, but may extend to the area below the internal courtyard and shaft.
- (vi) Parking space shall be provided for within the residential plot as follows:
  - a. 2 Equivalent Car Space (ECS) in plots of size 250-300 sqm;
  - b. 1 ECS for every 100 sqm built up area, in plots exceeding 300 sqmProvided that if the permissible coverage and FAR is not achieved with the above-mentioned parking norms in a plot, the parking norms of the preceding category shall be allowed.
- (vii) If the building is constructed with stilt area of non-habitable height (less than 2.4m), used for parking, such stilt area shall not be included in FAR but would be counted towards the height of the building.

299761/06-3

- (viii) The minimum setbacks shall be as given in the following table unless otherwise prescribed.

S.No.	Plot size (in sqm)	Minimum Setbacks ( in metre)			
		Front	Rear	Side (1)	Side (2)
1	Below 100	0	0	0	0
2	Above 100 and upto 250	3	0	0	0
3	Above 250 and upto 500	3	3	3	0
4	Above 500 and upto 2000	6	3	3	3
5	Above 2000 and upto 10000	9	6	6	6
6	Above 10000	15	9	9	9

- a) In case the permissible coverage is not achieved with the above-mentioned setbacks in a plot, the setbacks of the preceding category may be allowed.
- b) In the case of construction in the future, a minimum 2m X 2m open courtyard shall be provided for in residential plots of area of 50sqm to 100 sqm.
- (ix) Plot owners/ allottees seeking extra coverage, additional floor or part thereof, over and above Gazette Notification dated 23<sup>rd</sup> July 1998, as per above mentioned norms, shall be charged betterment levy ( or additional FAR charges ) at the rates notified with the approval of the Government, from time to time. This is in addition to the levy payable on the additional FAR allowed vide notification dated 23<sup>rd</sup> July 1998 and over the FAR allowed vide notification dated 15<sup>th</sup> May 1995.
- (x) Plot owners/ allottees seeking regularization of construction in terms of the additional coverage allowed under this notification, shall have to pay a penalty and compounding charges notified with the approval of the Government, over and above the betterment levy referred to in para (ix) above.
- (xi) Plot owners / allottees seeking regularization of additional height in terms of this notification, will have to pay penalty and special compounding charges notified with the approval of the Government, in addition to betterment levy referred to in para (x).
- (xii) The amount so collected shall be deposited in an ESCROW ACCOUNT by the local body concerned for incurring expenditure for developing



parking sites, augmentation of amenities/ infrastructure and environmental improvement programmes and a quarterly statement of the income and expenditure of the Account shall be rendered by the local bodies to the Government.

- (xiii) Encroachment on public land shall not be regularized and shall be removed first before the local body grants sanction for regularization of additional construction/ height.
- (xiv) Every applicant seeking sanction or regularization of additional FAR and / or height shall submit a certificate of structural safety obtained from a structural engineer. Where such certificate is not submitted or the Building is otherwise found to be structurally unsafe, formal notice shall be given to the owner by the local body concerned, to rectify the structural weakness within a reasonable stipulated period, failing which the building shall be declared unsafe by the local body concerned and shall be demolished by the owner or the local body.

[No. K-13011/9/2006-DD IB]  
S. MUKHERJEE, Under Secy.